

Raadsvoorstel

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR
Peelkant Oost
Datum college : 31 oktober 2023
Portefeuillehouder : Wethouder Bouke de Bruin

Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel : RIS 2023-R-163
Datum raad : 14 december 2023
Agendapunt raad : 33

Samenvatting

Het bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost maakt maximaal 94 grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen) mogelijk aan de zuidoost rand van het dorp Sint Anthonis. Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld betreft de woningtypen, deze zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwdoelen uit het woningbouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk. Het ontwerp plan heeft in 2021 ter inzage gelegen en daarop zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen en wijzigingen behandeld en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost betreffende het ontwerpbestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost, met identificatienummer NL.IMRO.1982.1BPpeelkantOost-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Gemeente Sint Anthonis, locatie Peelkant ong.' vast te stellen;
5. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Er is een initiatief om 94 grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, tweeonder-één kapwoningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen) mogelijk te maken aan de zuidoost rand van het dorp Sint Anthonis. Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld betreft de woningtypen, deze zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en het beeldkwaliteitsplan laat het beoogde ontwerp zien. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn



geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door het bestemmingsplan vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor planologische bouw mogelijkheden ontstaan voor de realisatie van 94 grondgebonden woningen en het verder inrichten van het plangebied.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. *Omgevingsdialoog*

De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de plannen gedeeld met de directe omgeving. In de bijlagen (bijlage 15 van de toelichting) van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

2. *Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan*

Gezien de aard van het initiatief en de gevoerde omgevingsdialoog met de omgeving, is afgezien van een inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan.

3. *Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Het initiatief is door het college op 16 november 2021 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft geen inhoudelijk reactie ingediend, ze hebben laten weten dat de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan goed zijn verwerkt en verder in overleg te zijn met de ontwikkelaar. De provincie heeft wel een zienswijzen ingediend met inhoudelijke reacties op het bestemmingsplan. In het kort omschreven was de reactie van de provincie dat het project niet past binnen de regionale afspraken woningbouwbehoefte en -programmering. Daarnaast dat eerst naar inbreiding gekeken moet worden alvorens er uitgebreid wordt. Bij uitbreiding moet er in het bestemmingsplan beter invulling gegeven worden aan de opgestelde gebiedsvisie. Daarmee trok de provincie de conclusie dat het bestemmingsplan nog niet aan alle voorwaarde voldeed voor het wijzigen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar.

Vanuit de omgeving zijn elf zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Een uitgebreide overweging van de ingediende twaalf zienswijzen is opgenomen in de nota van zienswijzen en wijzigingen.

4. *Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder Sint Anthonis, Peelkant Oost*

Het Besluit hogere grenswaarde is op 31 oktober 2023 door het college vastgesteld. De Hogere grenswaarden geldt voor 2 woningen die nabij de provinciale weg N272 zijn gesitueerd. De overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt met maximaal 2 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Gezien het beperkt aantal woningen zijn gevelmaatregelen bij de woningen het efficiëntste andere maatregelen, zoals vervangen asfalt of geluidswal zijn niet doelmatig. Bij uitvoering van het plan met vergunningaanvraag voor de bouw van deze 2 woningen moet aangetoond worden dat de gevels voldoende geluidwerend zijn om een binnenwaarde van maximaal 33dB te garanderen. Dit is geborgd in de



bestemmingsplan regels middels een voorwaardelijke verplichting op te nemen ter plaatse van deze 2 woningen.

Bij het bestemmingsplan moet het Besluit hogere waarden gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. *Nota van zienswijzen en wijzigingen*

Aan een gedeelte van de ingediende zienswijzen is tegemoet gekomen, hier is in het kort benoemd om welke onderdelen het gaat. Bij de risico's onderdeel 2 wordt ingegaan wat het betekent dat niet aan alles is tegemoet gekomen. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost. Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen is opgesteld door Hekkelman.

- Ter onderbouwing is de bij het bestemmingsplan behorende 'Ladder van duurzame verstedelijking' aangepast op de herijkte woningbouwprogrammering van de gemeente Land van Cuijk. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij de bestemmingsplan toelichting gevoegd.
- Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage bij de bestemmingsplan toelichting gevoegd.
- Ter onderbouwing van een zienswijze is het 'Memo akoestisch invloed planeffect' als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
- Aanpassing van bestemmingsplan regels in artikel 5.2.2 onder d, maximale bouwhoogte was 10,5 meter, is aangepast naar maximaal 10,6 meter.
- Aanpassing van bestemmingsplan regels in artikel 5.2.4 onder b, maximale oppervlak van een dakopbouw was 50% van het hoofdgebouw, is aangepast naar maximaal 65% van het hoofdgebouw.

2. *Vaststellen van het bestemmingsplan*

Het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt er uitvoering gegeven aan het woningprogramma gemeente Land van Cuijk. Het initiatief is passend in de omgeving, het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er is een anterieure overeenkomst getekend en wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. Het bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost.

3. *Vaststellen van een exploitatieplan*

Het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Bij bouwplannen voor 94 woningen moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Dat laatste is gebeurd, omdat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten met de ontwikkelaar.

4. *Vaststellen van het beeldkwaliteitsplan*

Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan onder de Woningwet is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en maakt deel uit als bijlage van de toelichting.

5. *Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging*

Het vragen om vervroegde bekendmaking en terinzagelegging van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan, is een bevoegdheid van de raad. Door actief de provincie te



benaderen, kan het mogelijk zijn dat het vaststellingsbesluit eerder bekendgemaakt mag worden, dan de wettelijke voorgeschreven wachttijd van zes weken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. *Risico op reactieve aanwijzing provincie Noord-Brabant*

De provincie heeft na het gewijzigd vaststellen van het bestemming een mogelijkheid om binnen zes weken een reactieve aanwijzing in te dienen. Met een reactieve aanwijzing kan de provincie onderdelen van het bestemmingsplan buiten werking stellen als deze niet voldoen aan het provinciaal belang.

De ingediende zienswijzen van de provincie Noord-Brabant kan na vaststelling een risico met zich mee brengen dat de provincie een reactieve aanwijzing op het bestemmingsplan kan in dienen. Na aanleiding van de zienswijzen van de provincie zijn er diverse overleggen gevoerd tussen de gemeente en provincie. Het bestemmingsplan is op basis van de zienswijzen van de provincie verder aangevuld met de benodigde informatie. Op basis hiervan is het risico op een reactieve aanwijzing aanzienlijk verkleind, echter op voorhand niet helemaal uit te sluiten.

2. *Risico op beroep, al dan niet met een voorlopige voorziening*

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost zijn er 12 zienswijzen ingediend. De naar voren gebrachte opmerkingen en verzoeken om aanpassingen zijn niet allemaal overgenomen. Mogelijk vergroot dit het risico tot het indienen van beroep op het bestemmingsplan, wat kan leiden tot eventuele vertraging in de realisatie. Daarnaast zijn er diverse ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan, hiermee kunnen nieuwe gronden ontstaan voor belanghebbenden om beroep in te dienen.

Het is daarnaast voor een ieder mogelijk om in beroep te gaan ook op niet gewijzigde onderdelen en ook als de belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend. Bij het in beroep gaan is het ook mogelijk om een voorlopige voorziening aan te vragen waardoor het plan tot de uitspraak van Raad van State over de voorlopige voorziening niet inwerking kan treden.

3. *Planschade*

Een risico is dat na de vaststelling en onherroepelijk worden uit de (directe) omgeving kans is op planschade aanvragen. Het betreft een omvangrijke ontwikkeling met veel omliggende percelen en verschillende eigenaren. De omvang van het project maakt dat het veel impact heeft op de omgeving. De planschade is in de anterieure overeenkomst vastgelegd en wordt, mocht het aan de orde zijn, middels die overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb).



Financiën

Dit advies heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Land van Cuijk:

1. Het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan vindt niet plaats via een exploitatieplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer;
2. Eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer middels de gesloten planschade overeenkomst, deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle communicatie met betrekking tot de vaststelling volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbestemmingsplan via www.officiëlebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via, www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Afstemming

In aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de ontwikkelaar (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau).

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit door het college gepubliceerd en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt vermeld dat tegen het vaststellingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost met bijlagen:
 1. Zienswijze 1 (niet openbaar);
 2. Zienswijze 2 (niet openbaar);
 3. Zienswijze 3 (niet openbaar);
 4. Zienswijze 4 (niet openbaar);
 5. Zienswijze 5 (niet openbaar);
 6. Zienswijze 6 (niet openbaar);
 7. Zienswijze 7 (niet openbaar);
 8. Zienswijze 8 (niet openbaar);
 9. Zienswijze 9 (niet openbaar);
 10. Zienswijze 10 (niet openbaar);
 11. Zienswijze 11 (niet openbaar);
 12. Zienswijze 12 (niet openbaar).
- b. Toelichting bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost met bijlagen:
 1. Gebiedsvisie Peelkant;
 2. Beeldkwaliteitsplan;
 3. Verkeersonderzoek;
 4. Berekening kwaliteitsverbetering;



5. Verkennend en nader bodemonderzoek;
6. Nader onderzoek asbest in de bodem;
7. Watertoets;
8. Archeologisch vooronderzoek;
9. Aanvullend archeologisch onderzoek;
10. Selectiebesluit Archeologie;
11. AERIUS-berekening;
12. Quicksan Wet Natuurbescherming;
13. Memo Quicksan Wet Natuurbescherming;
14. Aanvullend ecologisch onderzoeken;
15. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
16. Toetsing vuistregels HaRT;
17. Onderzoek niet gesprongen explosieven;
18. Proces-verbaal van oplevering niet gesprongen explosieven;
19. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant;
20. Verslag omgevingsdialoog;
21. Memo akoestisch invloed planeffect RvR Peelkant Oost;
22. Woningmarktonderzoek Gemeente Land van Cuijk;
23. Herziening waterhuishoudkundig plan Peelkant Oost;
24. Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost;
- c. Regels bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost met bijlagen:
 1. Landschappelijke inpassing;
 2. Besluit hogere grenswaarde;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost;
- e. Oriëntatiekaart Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman